

## NÁJEMNÍ SMLOUVA č. OB/BYT3 Sopkova 3/8/22/101.RMČ/MF

o nájmu bytu, kterou uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku

### 1. Statutární město Brno, Městská část Brno-sever

Zastoupená Mgr. Martinem Malečkem  
k podpisu pověřen pan David Aleš, místostarosta  
se sídlem: Bratislavská 70, 601 47 Brno  
IČO: 44992785  
bank.spojení: KB Brno-Černá Pole, č.účtu: 7227850247/0100  
*jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)*

a

### 1. Armáda spásy v České republice, z.s.

se sídlem Petřílkova 2565/23, 158 00 Praha 5  
k podpisu oprávněna paní Mgr. Ivana Kudělová, ředitelka CSS2  
Centrum sociálních služeb Staňkova, se sídlem Staňkova 4, 602 00 Brno  
IČ: 40613411, DIČ: CZ40613411  
*jako nájemce (dále jen „nájemce“)*

## I.

### Předmět nájemní smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu **byt č. 12** o velikosti 1+1, nacházející se v 4. NP bytového domu č. p. 326, **č. or. 10 na ulici Vranovská**, v obci Brno, část obce Zábřovice, postaveného na pozemcích parc.č. 1087, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město, na listu vlastnictví č. 10001, pro KÚ Zábřovice, obec Brno (dále jen byt).
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání byt specifikovaný výše se všemi jeho součástmi náležejícími k bytu, na základě usnesení 8/101. schůze Rady městské části Brno-sever konané dne 19.01.2022.
3. Vnitřní vybavenost a zařízení bytu jsou uvedeny v Evidenčním listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

## II.

### Délka trvání smlouvy

1. Nájem se uzavírá s účinností **od 01.10.2022 na dobu určitou do 30.09.2023.**
2. Nájemce je ke dni podpisu této smlouvy se stavem bytu seznámen a tento byt přebírá do nájmu ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání, není-li v této smlouvě uvedeno jinak. To platí i v případě, že nájemce stav bytu při uzavření smlouvy neznal, protože si jej neprohlédl, ačkoli pronajímatel včas a řádně vyzval nájemce k prohlídce.

## III.

### Nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu a způsob platby

1. Výše celkového nájemného je dána dohodou a sestává ze součtu nájemného vypočteného z podlahové plochy bytu ve výši 97,97 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc (slovy devadesát sedm korun devadesát sedm haléřů českých) a nájemného za vybavení bytu (dále jen „nájemné“).  
Nědojde-li ke sjednání nového nájemného dohodou, může pronajímatel písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného v souladu s přísl. platnými právními předpisy.
2. Smluvní strany se dohodly, že výše uvedené nájemné bude každoročně k 01.07. upravováno o míru inflace vyhlášenou ČSÚ pro daný rok. V případě záporné míry inflace upravováno nebude.
3. Výše měsíčních záloh na jednotlivé služby a rozpis nájemného za vybavení bytu jsou uvedeny v evidenčním listu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Výše záloh na jednotlivé služby bude stanovena pronajímatelem s ohledem na očekávanou spotřebu, počet osob v bytě a podle právních předpisů.
4. Nájemce je povinen písemně a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě, v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce, nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli uzavření manželství nebo přechod nájmu nebo i jiné změny týkající se nájemního vztahu. Neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost. Výše záloh na služby se změní od prvního dne měsíce následujícího po doručení tohoto oznámení.
5. Pronajímatel si vyhrazuje právo předem odsouhlasit přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím

osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma. Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

6. Pronajímatel má právo každý kalendářní měsíc provést kontrolu uhrazených záloh a skutečných výdajů za služby a dle potřeby zálohy zvýšit. V případě, že pronajímatel zjistí při konečném vyúčtování služeb po skončení nájmu nedoplatky, budou nájemci tyto nedoplatky předloženy k úhradě. Vznikne-li na úhradách za služby přeplatek, je pronajímatel povinen tento přeplatek nájemci vrátit. Splatnost vyúčtování služeb je dána příslušnými platnými právními předpisy. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit výši dohodnutých záloh na služby, a to v souvislosti se zvýšením cen za toto plnění (služby a energie) od jejich dodavatelů nebo na základě skutečné spotřeby nájemce. Toto zvýšení je pronajímatel povinen oznámit nájemci písemně předem.
7. Nájemné včetně záloh za služby je splatné do konce kalendářního měsíce, za který se nájemné a zálohy na služby hradí. Za okamžik zaplacení strany sjednávají den, kdy budou sjednané částky připsány na účet pronajímatele.
8. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného, záloh za služby, úhrada za služby je povinností nájemce uhradit pronajímateli sankce dle příslušných právních předpisů.

#### IV.

##### Jistota

1. Smluvními stranami se sjednává peněžitá jistota k zajištění nájemného, úhrady za služby a případných dalších pohledávek pronajímatele ve výši jedno násobku měsíčního nájemného, tj. 5.368 Kč (slovy pět tisíc tři sta šedesát osm korun českých), (dále jen „jistota“), kterou nájemce uhradí před uzavřením této smlouvy na účet pronajímatele č. 107-0093430287/0100 s uvedením variabilního symbolu 0326340012.
2. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci, započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu a úhrady za služby dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí ve výši zákonné sazby.

#### V.

##### Úpravy a opravy v bytě

1. Nájemce nesmí v bytě bez písemného souhlasu pronajímatele provádět stavební a obdobné úpravy, a to ani na svůj náklad.
2. Nájemce si hradí drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a rovněž náklady spojené s běžnou údržbou. Rozsah drobných oprav je dán Pravidly vydanými pronajímatelem, s kterými se nájemce při podpisu této smlouvy seznámil. Pravidla jsou publikována na webových stránkách pronajímatele. Dojde-li v budoucnu k úpravě rozsahu drobných oprav a běžné údržby kogentním právním předpisem, řídí se práva a povinnosti mezi nájemcem a pronajímatelem ve vztahu k rozsahu drobných oprav a běžné údržby tímto kogentním předpisem. Nájemce souhlasí s případnou úpravou domu nebo bytu dle ust. § 2259 obč. zák.
3. Nájemce se zavazuje hlásit pronajímateli neprodleně potřebu jiných (než drobných) oprav v bytě a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
4. V případě skončení nájmu nemá nájemce právo na refundaci případného zhodnocení bytové jednotky nebo jejího příslušenství. Jakékoliv zhodnocení se tedy děje pouze ve prospěch pronajímatele.

#### VI.

##### Podnájem a režim užívání bytu

1. V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
2. Pronajímatel tímto nesusouhlasí s případným uzavřením podnájemní smlouvy dle ust. § 2275 odst.2) obč. zák.. Pokud by přes tento nesusouhlas byla podnájemní smlouva uzavřena, bude to považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy s možným následkem ukončení nájemního poměru výpovědí.
3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli a pronajímatelem pověřeným osobám přístup do bytu a k technickým zařízením, za účelem provedení jejich údržby, popř. opravy a rekonstrukce, jakož i za účelem kontroly, zda nájemce plní své povinnosti podle ustanovení této smlouvy a příslušných právních předpisů, a to nejméně jedenkrát za kalendářní čtvrtrok.

#### VII.

##### Jiná ujednání

1. Nájemce se zavazuje provést v evidenci obyvatel změnu trvalého bydliště do pronajatého bytu, a to nejpozději do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy s tím, že nesplní-li nájemce tento závazek, zvýší se mu počínaje 61. dnem po uzavření nájemní smlouvy nájemné na dvojnásobek sjednaného nájemného, a to až do dne prokázání splnění tohoto závazku. Splnění závazku je nájemce povinen pronajímateli písemně doložit.
2. Nájemce je oprávněn zřídit v bytě sídlo podnikatelského subjektu či sídlo provozovny pouze s výslovným písemným souhlasem pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje poskytnout pronajímateli při podpisu této smlouvy svůj emailový a telefonní kontakt a tyto v případě změny aktualizovat.

4. Účastníci této smlouvy se dohodli na nevratitelné právní domněnce, dle které se zásilka (vč. výpovědi) považuje za doručenu, byla-li doručována poštou na adresu předmětu této nájemní smlouvy, tj. bytu, nebo eventuálně pronajímateli dodatečně prokazatelně sdělenou.

Nedojde-li k převzetí zásilky nájemcem, považuje se jako den doručení v tomto případě první den pokusu o doručení zásilky doručujícím orgánem a není rozhodné, zda se nájemce v této době na místě zdržoval. V případě, že si nájemce zásilku od doručujícího orgánu vyzvedne, považuje se za den doručení den, ve kterém si nájemce zásilku vyzvedl.

V případě, že nájemce požaduje doručování na adresu odlišnou od adresy bytu, je jeho povinností takovou adresu, na kterou má být doručováno písemně sdělit pronajímateli. O doručení zásilky na adresu sdělenou nájemcem platí shora uvedená nevratitelná právní domněnka o doručení písemností.

5. Nájemce prohlašuje, že při uzavření nájemní smlouvy převzal do užívání též plně funkční poštovní schránku a je povinen zajistit možnost doručování písemností na adresu bytu. Nájemce se zavazuje, že bude udržovat v řádném stavu poštovní schránku a označí ji svým jménem a příjmením, popř. firmou.

### VIII. Skončení nájmu

1. Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nebo písemnou výpovědí, popř. dalšími ze způsobů daných zákonem.
2. Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, ujedná vají smluvní strany, že v tomto případě se nájem obnovuje na jeden rok, pokud nájemce ke dni, kdy měl nájem bytu skončit, nemá splatný dluh na nájmu, na zálohách za služby, popř. na úhradách za služby.
3. Pro případ smrti nájemce pronajímatel **nesouhlasí** s přechodem nájmu na osoby jiné než specifikované v ust. § 2279 odst.1) obč. zák.
4. V den, kdy nájem končí se nájemce zavazuje byt společně s příslušenstvím bytu vyklidit a vyklizený pronajímateli odevzdat se vším vybavením a zařízením a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě, pokud nebude při zániku nájmu dohodnuto jinak. O odevzdání bytu pronajímateli se vyhotoví písemný zápis. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání.

### IX. Závěrečné ustanovení

1. Smluvní strany výslovně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámily, nemají k němu žádných výhrad ani připomínek. Dále prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena svobodně, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy. Tato smlouva je sepsána ve třech stejnopisech, z nichž každý účastník obdrží po jednom, jeden stejnopis obdrží Oddělení správy budov pronajímatele.
2. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými číslovanými dodatky. Výši nájemného za vybavení bytu a záloh za služby je možné změnit rovněž prostřednictvím provedení změn v evidenčním listu, který nájemce a pronajímatel nebo jeho zástupce podepíše.

Jarmila Šen

Za správnost vyhotovení: .....

06-09-2022

V Brně dne.....

Pronajímatel

TO BRNO  
NO-SEVER  
sta  
47 BRNO

-1-



Staňkova 4, 602 00 Brno  
IČ: 40613411  
DIČ: CZ40613411  
www.armadaspasy.cz [3]